

# مجلة جامعة الشارقة

دورية علمية محكمة

للعلم  
الشرعية  
والدراسات  
الإسلامية



المجلد 16، العدد 1  
شوال 1440 هـ / يونيو 2019 م

الترقيم الدولي المعياري للدوريات 2616-7166

# مقدار إجارة الوقف عند الفقهاء وتطبيقاته في ترنجانو بماليزيا: دراسة فقهية تحليلية

عبدالباري بن اوانج

وان نزيهة بنت وان عبد الرزاق

عميلة بنت أوانج عبدالرحمن جوسه

كلية معارف الوحي والعلوم الإنسانية – الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا

ماليزيا – كوالالمبور

تاريخ القبول: 2017-10-26

تاريخ الاستلام: 2017-06-20

## ملخص البحث:

هذه الدراسة محاولة للنظر في موضوع إجارة الوقف وبيان أحكامها، إنها طريقة من طرق استثمار أموال الوقف في كثير من البلدان في أنحاء العالم، منذ زمن قديم. وإجارة الوقف كالإجارة العادية، غير أن الاحتياط لجانب الوقف ورعاية مصلحته تقتضيان أحكاما خاصة لها، وهي: ملكية إجارة الوقف؟، ومن يؤجر له الوقف، ومقدار الأجرة، ومدة الإجارة، وزمن انتهاء عقد الإجارة، إلا أن هذه الدراسة سوف تحاول مناقشة قيدها واحدا فقط، وهو مقدار الأجرة، وتطبيقاته في مؤسسة الوقف في ولاية ترنجانو بماليزيا. وقد اعتمدت الدراسة المنهج الاستقرائي، والمنهج التحليلي، وذلك بجمع ما تنأثر من المادة العلمية المتعلقة بأحكام إجارة الوقف من منظور إسلامي وتطبيقاتها في ولاية ترنجانو، ثم بتحليلها. وقد أكدت الدراسة على ضرورة قيام المتولي بتأجير أموال الوقف بأجرة المثل، فإن أجرها بغبن فاحش وهو جاهل بذلك، فإنه يضمن تمام الأجرة في العقد، وإما إذا كان عالما بذلك الأمر، فسخ العقد ويضمن تمام الأجرة.

**الكلمات الدالة:** إجارة الوقف، مقدار الأجرة، التجربة التطبيقية، مؤسسة الوقف.

## المقدمة:

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وبعد،

فمما لا شك فيه أن الوقف موضوع هام في الإسلام فالوقف مصدر من المصادر الاقتصادية المهمة لتنمية المجتمع، خاصة المجتمع الإسلامي، وسبيل من سبل الإنفاق المشروعة في الإسلام، وهو من أعمال الخير التي لا ينقطع ثوابها، فعن النبي صلى الله عليه وسلم أنه قال: «إذا مات الإنسان انقطع عنه عمله إلا من ثلاث: صدقة جارية، أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له»<sup>(1)</sup>.

لقد ظهر الوقف منذ العصر الإسلامي الأول، ولا يزال إلى يومنا هذا منتشرًا في كافة أنحاء العالم الإسلامي، ولكنه لا يُستغل استغلالًا كاملاً، وخاصة الأراضي، والمباني الموقوفة. والوقف يتصف بصفة الإنتاج التي تتكون من عنصرين أساسيين: الأول: الثبات، أي أن عين الوقف تبقى ثابتة لمدة طويلة، والثاني: جواز الاستثمار فيه، والاستثمار ممكن بطرق عديدة معروفة في النظام المالي الإسلامي، كالإجارة، والاستبدال، والمزارعة، والمساقاة، والودائع لأجل، وشراء الأسهم في الشركات، والمرابحة، وغير ذلك. والإجارة إحدى الصيغ التي تستخدمها الحكومة، لتمويل الوقف، واستثماره، سواء أموال الوقف العقارية من المباني والأراضي، أو الأعيان الموقوفة المنقولة، وهي من أيسر طرق الاستثمار، وأوسعها انتشاراً، وأكثرها أماناً، وأقلها مخاطرة<sup>(2)</sup>.

وعملية إجارة الوقف تتم بوساطة متولي الوقف، أو من ينوب عنه، وفي دولة ماليزيا مثلاً فإن كل الأمور المتعلقة بالوقف يديرها مجلس الشؤون الدينية لكل الولاية، ويقوم هذا المجلس بدور متولي إدارة شؤون الوقف الوحيد التابع للولاية، فيحفظ أعيانه من الخراب والهلاك، وذلك بعمارتها، وصيانتها، واستغلالها، وصرف غلتها في مصارف الوقف، كما يمكنه تأجير الأراضي الزراعية للفلاحين، ولبناء الدكاكين والورشات، وكذلك تأجير المباني الموقوفة للتجارة وغيرها، ومن مهام مجلس الشؤون الدينية، البناء على الأراضي الموقوفة القريبة من المدينة، كبناء الدور، والحوانيت، ثم تأجيرها للناس، وتوزيع العائد من الأجرة على الموقوف عليهم من الخاصة والعامة.

(1) أبو الحسين مسلم بن الحجاج القشيري النيسابوري، صحيح مسلم بشرح النووي، تحقيق محمد فؤاد عبد الباقي، (بيروت: دار الكتب العلمية، 1424هـ/2003م)، كتاب الوصية، باب ما يلحق الإنسان من الثواب بعد وفاته، ط2، ج: 11، ص: 71، حديث رقم 1631.

(2) محمود أحمد أبو ليل، ومحمد عبد الرحيم سلطان العلماء، استثمار الأوقاف في الفقه الإسلامي، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، 1422هـ/2001م، المجلد 2، عدد 13، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي، ص: 27، والصادق فداد العياشي، الوقف: مفهومه - شروطه - أنواعه، مؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، 2001م، تصدر عن مطابع جامعة أم القرى، ص: 437.

## مشكلة البحث

هذه الدراسة محاولة للنظر في موضوع إجارة الوقف وبيان مقدارها إذ إنها من الموضوعات الهامة في أحكام الوقف، وإنها طريقة من طرق استثمار أموال الوقف التي تطبق في كثير من البلدان في أنحاء العالم منذ زمن قديم. وإجارة الوقف كإجارة عادية غير أن الاحتياط لجانب الوقف ورعاية مصلحته تقتضيان أحكاما خاصة لها، ومن هذه القيود تحديد مقدار الأجرة، فهذه الدراسة سوف تحاول مناقشة آراء الفقهاء في مقدار إجارة أموال الوقف.

وتطبق إجارة الوقف في كل ولايات في ماليزيا، خاصة في ولاية ترنجانو، وهي ولاية غنية بأراضي ومباني موقوفة حيث يوجد فيها حوالي 496.749 هكتار، ومعظم هذه الأموال الموقوفة يؤجرها مجلس الشؤون الدينية للناس، ولا يخلو هذا التطبيق من وجود مشاكل عديدة في ممارستها، فهذه الدراسة محاولة للنظر إلى التجربة التطبيقية لإجارة الوقف في ولاية ترنجانو، وكذلك البحث عن المشاكل الموجودة التي تواجه المجلس في تحديد مقدار أجرة الوقف.

## أهداف البحث

يسعى الباحثون إلى تحقيق أهداف عديدة، ومن أهمها:

1. بيان مفهوم إجارة الوقف، وما آراء الفقهاء في تحديد مقدارها.
2. تقديم تجربة تطبيقية لإجارة الوقف في ولاية ترنجانو وأهم المشاكل والصعوبات في تطبيقها.
3. بيان مدى توافق تطبيق مقدار إجارة الوقف في ترنجانو مع أحكام الشريعة.

## فرضية البحث

يتوقع من هذا البحث أن يتحقق الأمور التالية منها:

1. ضرورة قيام متولى الوقف بتأجير أموال الوقف بأجرة المثل.
2. ضرورة تحديد المجلس مقدار أجرة أراضي الوقف ومبانيها بمقدار أجرة المثل.

## أهمية البحث

تبرز أهمية هذه الدراسة في النقاط الآتية:

1. أنها تبحث في موضوع إجارة الوقف، وهي إحدى طرق استثمار أموال الوقف وذلك من أجل المحافظة على استمراريتها واستدامة انتفاع الموقوف عليهم بها.
2. تحقق الفائدة للعلماء لمعرفة فقه النوازل خاصة في قضية تحديد مقدار إجارة الوقف.
3. أنها توضّح توسيع الشارع على المسلمين التعامل بأموال الوقف، منها إيجارها، ولكن مع شروط وقيود، ومنها قيد في تحديد مقدار أجرتها، وتحتاج عامة المسلمين إلى فهم هذه الشرط والقيد في ضوء الشرع الحنيف، لذلك ستستفيد الأمة المسلمة من هذه الدراسة في زيادة علمهم في موضوع مقدار إجارة الوقف، ومعرفتهم في حقائق تطبيقاتها المعاصرة، وكذلك زيادة وعيهم في أهمية المحافظة على أموال الوقف لتحسين الوضع الاقتصادي للمجتمعات الإسلامية.
4. أنها تحدث عن بعض التطبيقات المعاصرة لمقدار إجارة الوقف في ترنجانو، وسوف يستفيد منها مجلس الشؤون الدينية لهذه الولاية للتوصل إلى العديد من المقترحات والمعالجات الضرورية لتحسين تطبيقاتها ولتخفيض المشاكل التي يواجهها المجلس.

## منهج البحث

يعتمد الباحثون في تناول هذا الموضوع على المناهج الآتية:

1. المنهج الاستقرائي: حيث يقومون من خلاله بتتبع النصوص المتعلقة بالموضوع، وأقوال فقهاء المذاهب الأربعة حول مقدار إجارة الوقف، وذلك بالرجوع إلى المصادر التراثية والحديثة. وأما بالنسبة للتطبيقات المعاصرة، فسوف يبحث الباحثون عن تجربة تطبيقية لإجارة الوقف في قسم الوقف والفرائض والمصادر العامة التابع لمجلس الشؤون الدينية وعادات الملايو بولاية ترنجانو (MAIDAM).
2. المنهج التحليلي: حيث يتم استخدامه لتحليل أقوال الفقهاء، ومناقشة الموضوع مع بيان الراجح منها ترجيحاً يستند إلى الأدلة البيّنة والحجج. وعلاوة على ذلك يقوم الباحثون بمناقشة وتحليل التجربة التطبيقية لمقدار إجارة الوقف في ولاية ترنجانو، وبيان مدى توافقها مع أحكام الشريعة.

## الدراسات السابقة

قضية إجارة الوقف من أهم القضايا المالية الإسلامية في هذا العصر، وهي طريقة من طرق استثمار أموال الوقف، وفي حدود مطالعة الباحثون لم تجد أي كتاب مستقل يتحدث عن إجارة الوقف من المنظور الإسلامي وتطبيقاتها في ولاية ترنجانو، ما عدا بعض المناقشات حول آراء الفقهاء في أحكامها وذلك في بعض المباحث من كتب الوقف، أما الرسائل الأكاديمية فلم تتناول الموضوع بالبحث سوى بعض المناقشات حول اتخاذ إجارة الوقف وسيلة من وسائل استثمار أموال الوقف. لذلك، فقد يجد الباحثون شيئاً مما يتعلق بدراساتهم من بعض الدراسات السابقة وكذلك من كتب الوقف التي فيها الحديث عن إجارة الوقف.

الكتاب الأول الذي تناول موضوع إجارة الوقف هو «كتاب الوقف» الذي ألفه الأستاذ أحمد إبراهيم بك حيث قام ببيان أحكام الوقف عموماً مع عرض آراء الفقهاء في المسائل الخلافية، وقسم هذا الكتاب إلى ستة مباحث، وسوف يركز الباحثون في دراستهم على المبحث الرابع الذي يتحدث عن كيفية الانتفاع بالوقف، حيث ذكر إحدى أبرز الطرق وهي الإجارة، وناقش المؤلف مسألة من يملك استغلال الوقف بالإجارة، ومن يؤجر له الوقف، وناقش أيضاً مدة الإجارة ومقدار الأجرة مناقشة مستفيضة وذلك بذكر آراء بعض الفقهاء، خاصة في مسألة الزيادة والنقصان لمقدار الأجرة، وكذلك في مسألة إجارة الوقف لمدة طويلة، وبعض صيغها كالحكر، والخلو، والمسكة أو مشد المسكة، والكردار، والجدك أو الكدك، وكذلك المرصد. ويذكر الكاتب آراء الحنفية والمالكية في معظم مناقشاته عن قضية إجارة الوقف، دون التعرض لذكر آراء فقهاء المذاهب الأخرى، وفي هذه الدراسة سوف يهتم الباحثون بذكر آراء فقهاء المذاهب الأربعة المشهورة، وكذلك يحلل التجربة التطبيقية لإجارة الوقف في ولاية ترنجانو.

وكتاب ثاني تحدّث عن إجارة الوقف بعنوان «أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية» لمحمد عبيد كبيسي، وهذا الكتاب قد ألفه صاحبه في جزأين، وتناول فيه أهم الأحكام الشرعية المتعلقة بالعديد من جوانب الوقف. وناقش المؤلف أحكام إجارة الوقف في الجزء الثاني، ومنها: من يملك إجارة الوقف؟، ومن يؤجر له الوقف؟، ومقدار أجرة الوقف، ومدة الإجارة، وختم كلامه بحديث عن انتهاء عقد الإجارة، وقد حرص المؤلف في أغلب مسالك الكتاب على إيراد أهم الأقوال في مختلف المذاهب الفقهية، ويستفيد الباحثون من هذا الكتاب في كثير من مواضيعه، ورغم أهمية الكتاب وقيمتها العلمية إلا أنه خلا من وجود أمثلة تطبيقية معاصرة حول إجارة الوقف، وهو ما يحرص الباحثون على توضيحها من خلال التجربة التطبيقية لولاية ترنجانو في إجارة الوقف.

هناك رسالة ماجستير عنوانها «استثمار أموال الوقف: دراسة نقدية تطويرية في ولاية سلانجور» لعزمان بن محمد نور حيث قسم الباحث طرق استثمار أموال الوقف إلى قسمين، وهما الاستثمار الذاتي لأموال الوقف والاستثمار بتمويل الغير، والإجارة نوع من أنواع الاستثمار الذاتي المتعددة. وقد ذكر الباحث صورتين لإجارة الوقف، وهما الإجارة العادية والحكر، ثم ذكر أهم ما تتميز به إجارة الوقف من أحكام الإجارة العامة، وهي مقدار أجره الوقف، ومدة الإجارة، وفيما تنتهي به الإجارة، وناقش الباحث باختصار اتفاق الفقهاء في مقدار الأجرة، واختلافهم في مسألة زيادة مقدار الأجرة بعد تمام العقد، وركز الباحث مناقشته حول آراء فقهاء المذاهب الأربعة فقط، ثم أتى بالترجيح حسب فهمه للمسألة. كما ناقش الباحث أيضا اختلاف الفقهاء في مدة إجارة الوقف خاصة في مسألة تحديد مدة الإجارة وإطلاقها، ومسألة اشتراط الواقف مدة معينة أم لا، وختم الباحث مناقشته بترجيح بعض الآراء. وأكمل الباحث مناقشته ببيان سبب انتهاء الإجارة، وذكر سببين وهما موت العقدين وانتهاء المدة، ثم ناقش الباحث النوع الثاني لإجارة الوقف وهو الحكر، وجاء بتعريف الحكر وقدم صورتين تطبيقيتين له، أولا عند الفقهاء عموما، وثانيا عند الشيخ مصطفى أحمد الزرقاء. وقد أجرى مناقشة مختصرة وغير مفصلة حول موضوع إجارة الوقف، بينما سيقوم الباحثون بإجراء مناقشة مفصلة حول مقدار الأجرة. كما ناقش الباحث في دراسته أمثلة تطبيقية لاستثمار أموال الوقف في ولاية سلانجور (Selangor)، وهي تختلف عن الدراسة التي سيقوم بها الباحثون لأنهم سيركز جهدهم البحثي على وصف ومناقشة تجربة تطبيقية لإجارة الوقف فقط دون طرق أخرى، والولاية المختارة هي ولاية ترنجانو.

وأما المقالة المنشورة في مجلة مجمع الفقه الإسلامي العدد الخامس عشر للدكتور العياشي فداد تحت عنوان «استثمار أموال الوقف»، فقسم الباحث مقالته إلى أربعة مباحث، وناقش إجارة الوقف في المبحث الأخير وهو المبحث الذي يتحدث عن الصيغ الإسلامية للتمويل وتتميز ممتلكات الأوقاف، وذكر الباحث عقد الإجارة كصيغة من الصيغ التقليدية لاستثمار الأوقاف، وناقش باختصار عن تعريف الإجارة وأركانها، وأحكام الخاصة بإجارة الوقف ومنها تحديد مدتها ومقدار أجرتها، وواصل مناقشته بذكر صيغ أخرى كعقد الإجاريتين، والإحكار، والمرصد، والخلو، وهذه الصيغ المذكورة كلها من أنواع الإجارة الطويلة. ويستفيد الباحثون من هذه المقالة العلمية إلا أنها مناقشة عامة ولم يذكر الباحث آراء الفقهاء في مناقشته لأحكام إجارة الوقف، لذلك سوف يضيفها الباحثون في هذه الرسالة، ويناقشها بصورة مفصلة.

وكتاب «الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق» للدكتور عكرمة سعيد صبري وهو من الكتب الحديثة في الوقف التي تناولت أحكام إجارة الوقف بصورة مفصلة، وقد ناقش

المؤلف هذه الأحكام في الباب الرابع، حيث تحدث أولاً عن مفهوم الإجارة، والمؤجر للوقف، وناقش فيه حكم إجارة المتولي، والقاضي، والموقوف عليه أموال الوقف، وذكر أيضاً المستأجر للوقف، والذين لا يجوز لهم إجارتها. وواصل المؤلف مناقشته بذكر اتفاق الفقهاء في تحديد مقدار الأجرة، واختلافهم عند انخفاض وارتفاع مقدارها بعد تمام العقد، وقد ناقشها المؤلف من ضمن المذاهب الأربعة ثم جاء بالترجيح من عنده. وفي المبحث الرابع، ناقش المؤلف مدة الإجارة عندما أطلقه الواقف مدتها أو تحديدها، ومقدار المدة التي يؤثر بها الوقف لدى الذين يقولون بالتحديد وفي آخر موضوع إجارة الوقف، ذكر المؤلف آراء الفقهاء في أسباب انتهاء الإجارة، ومنها موت أحد العاقلين، وانتهاء المدة المتفق عليها، ويستفيد الباحثون كثيراً من هذه المناقشة إلا أنهم سوف يضيف أمثلة لتجربة تطبيقية في ولاية ترنجانو في إجارة الوقف، ثم يناقشها ويبين مدى توافقها مع أحكام الشريعة الإسلامية في الوقف.

أما رسالة الدكتوراه التي بعنوان «استثمار الوقف: دراسة فقهية معاصرة» لأحمدو ولد حميدون، فهي تتناول أهم الأحكام الشرعية المتعلقة باستثمار الوقف، وقد ذكر الباحث فيها إجارة الوقف كأحدى طرق استثمار أموال الوقف، وناقش أولاً مسألة مقدار أجرة الوقف، حيث تعرض لبيان الوقت المعتبر في تحديد أجرة المثل، وآراء الفقهاء في مسألة إجارة الوقف بأقل من أجرة المثل بغبن فاحش، ثم فصل كلامه في حكم تحديد مدة الإجارة وقام بالترجيح بين الأقوال، وقد ذكر الباحث أقوال فقهاء المذاهب الأربعة المشهورة، وكذلك أقوال الزيدية والجعفرية في بيان الأحكام الشرعية الخاصة بالوقف، ولا ريب أن الباحثون سيستفيدون من هذه الدراسة القيمة في كثير من مواضيعها خاصة في أحكام إجارة الوقف، ولكن الباحث لم يذكر أية أمثلة تطبيقية معاصرة لولاية معينة، في حين أن الباحثون سوف يضيفون أمثلة تطبيقية معاصرة لإجارة الوقف في ولاية ترنجانو، ويناقشون مدى موافقة هذه التجربة التطبيقية لأحكام الشريعة الإسلامية.

## المبحث الأول: إجارة الوقف عند الفقهاء

### المطلب الأول: التعريفات

الوقف في اللغة هو الحبس<sup>(1)</sup>، وفي اصطلاح الفقهاء: «تحييس الأصل وتسبيل

(1) أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن علي بن منظور، لسان العرب، (بيروت: دار إحياء التراث العربي، 1999م)، ط3، ج: 15، ص: 373-374.



الثمرة»<sup>(1)</sup>. ومعنى قوله: «تحبب» أي إمساك المال، ومنع التصرف في عينه بلا عذر<sup>(2)</sup>، وقوله: «الأصل»، أي ما يمكن الانتفاع به مع بقاء عينه<sup>(3)</sup>، وقوله: «تسبيل المنفعة»، أي صرف منافعه في البر، تقربا إلى الله تعالى، أما لفظ «الثمرة»، فهو رمز لكل ما ينتفع به<sup>(4)</sup>.

وإجارة الوقف موضوع هام في الوقف، والإجارة في اللغة مأخوذة من الأجرة، وهي الكراء بمعنى العوض<sup>(5)</sup>، كما قال تعالى: (لَوْ شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا) [سورة الكهف: 77]. وكلمة «أجرا» هنا بمعنى الثواب؛ لأن الله عز وجل يعوض العبد به على طاعته أو صبره على مصيبتيه. والإجارة اصطلاحاً: «عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو على عمل معلوم بعوض معلوم»<sup>(6)</sup>، وهي عقد معاوضة على تمليك منفعة بعوض، أو عقد على المنافع بعوض، والإجارة نوع من أنواع البيع، فهي بيع المنافع، والمنافع بمنزلة الأعيان لأنه يصح تمليكها<sup>(7)</sup>.

### المطلب الثاني: مقدار إجارة الوقف عند الفقهاء وآرائهم في ذلك

يجب على المتولي أن يحدد مقدار الأجرة في صفقة العقد، والأصل في مقدار أجرة الوقف أن يكون كأجرة المثل. والمراد بأجرة المثل هو: «قدر لا يتغابن الناس عادة»<sup>(8)</sup> أو «قيمة المنافع في أزمانها»<sup>(9)</sup> فإذا أجره المتولي بأجرة المثل، فتصرفه نافذ، وهذا متفق

- (1) موفق الدين عبد الله بن قدامة المقدسي، الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق محمد حسن محمد حسن إسماعيل الشافعي، (بيروت: دار الكتب العلمية، 1421هـ/2001م)، ط1، ج: 2، ص: 322.
- (2) انظر: أبو إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد بن مفلح، المبدع شرح المقنع، تحقيق محمد حسن محمد حسن إسماعيل الشافعي، (بيروت: دار الكتب العلمية، 1418هـ/1997م)، ط1، ج: 5، ص: 152.
- (3) أبو السعادات منصور بن يونس البهوتي، الروض المربع شرح زاد المستقنع، تحقيق: محمد نزار تميم وهيثم نزار تميم، (بيروت: دار الأرقم ابن أبي الأرقم، 1990م)، دبط، ج: 1، ص: 333.
- (4) انظر: ابن مفلح، المبدع شرح المقنع، ج: 5، ص: 152.
- (5) مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروزآبادي، القاموس المحيط، (بيروت: دار إحياء التراث العربي، 1424هـ/2003م)، ط2، ص: 322.
- (6) منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولى النهى لشرح المنتهى، (بيروت: عالم الكتب، 1416هـ/1996م)، ط2، ج: 2، ص: 241.
- (7) أبي البركات أحمد بن محمد بن أحمد الدردير، الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، (دولة الإمارات العربية المتحدة: وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف، 1410هـ/1989م)، دبط، ج: 4، ص: 6.
- (8) (الكاساني، أبو بكر بن محمد بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (القاهرة: دار الحديث، 2005) ج: 5، ص: 153.
- (9) الخرشي، محمد بن عبد الله، حاشية الخرشي، (بيروت، دار الكتب العلمية) دبت، دبط، ج: 4، ص: 72.

عليه عند جميع الفقهاء، كما يجوز بأكثر من أجره المثل<sup>(1)</sup> باتفاق الفقهاء<sup>(2)</sup>. وأما إذا كانت الأجرة أقل من أجره المثل، فلذلك صور: إذا كان النقصان يسيراً، أو كان النقصان كبيراً – وهو ما يعرف بالغبن الفاحش –.

## 1. الأجرة بنقصان يسير

النقصان اليسير هو ما تعارف عليه الناس عادة، وعكسه الغبن الفاحش، فالنقصان اليسير ما لا يتغلب فيه الناس عادة، أي لا يعدونه غبناً يقبلونه<sup>(3)</sup>. فإذا كان النقصان يسيراً في مقدار الأجرة فإنه مما يتسامح به، فتصح الإجارة وتنفذت، سواء كان المستأجر مستحقاً في الوقف، أم كان غير مستحق فيه<sup>(4)</sup>.

## 2. الأجرة بنقصان كبير (الغبن الفاحش)<sup>(5)</sup>

يرى الفقهاء أنه لا يجوز لمن له حق إجارة الوقف أن يؤجر الوقف بأقل من أجره

(1) «أجرة المثل بمعنى: قيمة المنفعة في سوق العرض والطلب، عندما يكون حراً من أي قيد، وذلك عند فساد عقد الإجارة، أو العقود الواردة على العمل». أحمد حسن، نظرية الأجور في الفقه الإسلامي، (دمشق: دار اقرأ، 1422هـ/2002م)، ط1، ص: 277.

(2) شمس الدين محمد بن محمد الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، تحقيق علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود، (بيروت: دار الكتب العلمية، 1421هـ/2000م)، د. ط، ج: 3، ص: 546؛ وعبد الرحمن بن محمد بن سليمان الكلبيولي شيخ زادة، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، (بيروت: دار الكتب العلمية، 1419هـ/1998م)، ط1، ج: 2، ص: 597؛ ومحمد بن علي بن محمد الحصني الشهير بالعلاء الحصكفي، الدر المنقي في شرح الملتقى – وهو هامش كتاب مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر –، (بيروت: دار الكتب العلمية، 1419هـ/1998م)، ط1، ج: 2، ص: 598؛ وشهاب الدين أبي العباس أحمد بن محمد بن علي ابن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج بشرح المنهاج، (بيروت: دار الكتب العلمية، 1421هـ/2001م)، ط1، ج: 2، ص: 515؛ وعبد الله بن محمود بن مودود الموصللي، الاختيار لتعليل المختار، (بيروت: دار الكتب العلمية، 1419هـ/1998م)، ط1، ج: 3، ص: 53.

(3) انظر: أحمدو ولد حامد، استثمار الوقف: دراسة فقهية معاصرة، رسالة دكتوراه غير منشورة، (كوالا لمبور: الجامعة الإسلامية العالمية بإليزيا، 2009م)، ص: 198؛ وعبد الجليل عبد الرحمن عشوب، كتاب الوقف، (القاهرة: دار الافاق العربية، 1420هـ/2000م)، ط1، ص: 96.

(4) علاء الحصكفي، الدر المنقي في شرح الملتقى، ج: 2، ص: 598؛ وانظر أيضاً: محمد بن أحمد بن صالح الصالح، الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، (الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية، 1422هـ/2001م)، ط1، ص: 150؛ وعشوب، كتاب الوقف، ص: 96؛ ومحمد عبيد كبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، (بغداد: مطبعة الإرشاد، 1397هـ/1977م)، د. ط، ج: 2، ص: 72؛ ومحمود أحمد أبو ليل، محمد عبد الرحيم سلطان العلماء، استثمار الأوقاف في الفقه الإسلامي، ص: 30؛ وخليفة بابكر الحسن، استثمار موارد الأوقاف (الأحباس)، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، 1421هـ/2000م، المجلد 1، عدد 12، تصدر عن مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي، ص: 77.

(5) الغبن الفاحش هو ما لا يغتفر بحسب العرف. انظر: الجزيري، عبد الرحمن بن محمد، الفقه على المذاهب الأربعة، (لبنان: دار الكتب العلمية، 1424هـ)، ط2، ج3، ص: 174.

المثل<sup>(1)</sup>، فإذا قام المتولي بإجارة الوقف بغبن فاحش، فللفقهاء أقوال عديدة في هذه القضية:

### مذهب الحنفية

يرى الحنفية أن للغبن الفاحش صورتين، الصورة الأولى: إذا أجر المتولي الوقف بغبن فاحش بسبب جهالته، فإنه يلزم المستأجر بدفع أجره المثل، أي عليه أن يدفع فرق هذا النقص، فإن امتنع عن دفع تمام أجره المثل، فإن للمتولي إذا ظفر بمال المستأجر، وكان من جنس حقه، أن يأخذ النقصان منه، فيصرفه في مصارفه، وإن تعذر ذلك، يفسخ عقد الإجارة<sup>(2)</sup>. والصورة الثانية: أن المتولي إذا كان عالماً بأجرة المثل، وأجر الموقوف بأقل منه، فإن ذلك يعد خيانة من المتولي، ولا بد أن يخرج الوقف من ولايته، ويفسخ عقد الإجارة أيضاً، ويجعل في يد من يوثق بدينه<sup>(3)</sup>.

وهناك حالتان يرى الحنفية فيهما بأن الإجارة تجوز بأقل من أجره المثل<sup>(4)</sup>، ففي الحالة الأولى إذا لحقت بالوقف ضرورة، كأن تلحق به نائبة أو خسارة كبيرة، أو تراكت عليه الديون، فيجوز إجارتها بأقل من أجره المثل، ولكن الضرورة لا بد أن تقدر بقدرها، ولا يجوز تجاوزها، وفي هذه الحالة يعطى المستأجر إجارة طويلة بشرط عمارتها، وتكون نفقة العمارة ديناً على الوقف. والحالة الثانية إذا كان الوقف غير مرغوب في إجارتها إلا بالأقل، كما جاء في الدر المختار ما نصه: «ويؤجر -أي الوقف- بأجر المثل، ولا يجوز بالأقل ولو هو المستحق إلا بنقصان يسير، أو إذا لم يرغب فيه إلا بالأقل»<sup>(5)</sup>.

ويرى الباحثون أن هذه الصورة لا تدخل ضمن دائرة الضرورة، لأن مقدار المثل في الأجرة يعتبر بالرغبات في استئجار عقار الوقف، فإذا لم يرغب الناس في استئجار الوقف

(1) الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ج: 3، ص: 554؛ وشيخ زادة، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، ج: 2، ص: 597؛ وعلاء الحسكي، الدر المننقى في شرح الملتقى، ج: 2، ص: 598؛ وابن حجر الهيتمي، تحفة المحتاج بشرح المنهاج، ج: 2، ص: 515؛ والموصلي، الاختيار لتعليل المختار، ج: 3، ص: 53.

(2) شيخ زادة، جمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، ج: 2، ص: 597؛ وعلاء الحسكي، الدر المننقى في شرح الملتقى، ج: 2، ص: 600؛ وعبد الرحيم فرغل البلبني، الكشف عن أحكام الوقف، (د.م: مطبعة الشرق، 1950م)، د.ط، ص: 36.

(3) انظر: كبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، ج: 2، ص: 76؛ وعشوب، كتاب الوقف، ص: 96.

(4) انظر: زهدي يكن، كتاب أحكام الوقف، (بيروت: المطبعة العصرية، 1980م)، ط 1، ص: 155-156؛ ومحمد بن عبد العزيز، الوقف في الفكر الإسلامي، (المملكة المغربية: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، 1416هـ/1996م)، د.ط، ج: 2، ص: 150؛ وكبيسي، أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، ج: 2، ص: 79؛ وأحمد إبراهيم بك، كتاب الوقف، (مصر: مكتبة عبد الله وهبه، 1363هـ/1944م)، د.ط، ص: 140.

(5) ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز، رد المحتار على الدر المختار المعروف بحاشية ابن عابدين، (بيروت: دار إحياء التراث العربي، 1419هـ/1998م)، ط 1، ج: 3، ص: 476.

إلا بالأقل صار هو أجر المثل، ولا نعتبر ذلك أقل من المثل.

### مذهب المالكية

ذكر المالكية حالتين للأجرة بغبن فاحش: الأولى: إذا أجر المتولي العين الموقوفة بأقل من أجرة المثل، وهو لا يعلم بأن هذه الأجرة غير أجرة المثل، فإنه -أي المتولي- يضمن تمام الأجرة إن كان غنياً، وإلا رجع على المستأجر، لأنه مباشر، وكل من رجع عليه لا يرجع على الآخر<sup>(1)</sup>. وأما الحالة الثانية: إذا كان المؤجر عالماً بذلك فسخت الإجارة، ويضمن تمام أجرة المثل، ويرجع في تقدير أجرة المثل إلى أهل الخبرة والمعرفة<sup>(2)</sup>.

### مذهب الشافعية

يرى الشافعية جواز الإجارة دون أجرة المثل، إذا أجر المتولي العين الموقوفة على نفسه أي على المتولي، فيصح بأقل منها، وهذا من قبيل المساعدة والمسامحة للفقراء أو للمحتاجين. والذي يبدو أن إجارتهم بأقل من أجرة المثل منحصرة في جهات الخير والإحسان، ولا يجوز بأقل من أجرة المثل في غير هذه الحالات. ولكن إذا أجر المتولي العين الموقوفة بأقل من أجرة المثل وهو أجنبي صح عقد الإجارة، ولكن ذلك لا يعفيه من الضمان عن نقصان أجرة الموقوف عن مثلها فيما لا يتغابن به الناس عادة، وهذا لأنه يتصرف بمال غيره وليست لديه الصلاحية في ذلك الأمر<sup>(3)</sup>.

### مذهب الحنابلة

اختلف فقهاء الحنابلة في هذه الحالة إلى قولين، الأول: إذا أجر الناظر غير المستحق للوقف العين الموقوفة بأقل من أجرة المثل، فيصح عقد الإجارة، ولكن لا يعفى الناظر ضمان نقصان أجرة الموقوف عن مثلها فيما لا يتغابن به الناس عادة؛ وهذا لأنه يتصرف بمال غيره، وليست لديه الصلاحية في ذلك الأمر. أما الحالة الثانية: إذا كان الناظر هو المستحق الوحيد في الوقف، فلا يطالب بضمن النقص؛ لأن الإنسان لا يضمن ماله<sup>(4)</sup>.

(1) علي بن أحمد العدوي، حاشية العدوي على الخرشي - في هامش حاشية الخرشي على مختصر سيدي خليل، (بيروت: دار الكتب العلمية، 1417هـ/1997م)، ط1، ج: 7، ص: 399.

(2) العدوي، حاشية العدوي على الخرشي، ج: 7، ص: 399.

(3) الشريبي، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ج: 3، ص: 556؛ وأبي حامد محمد بن محمد الغزالي، الوسيط في المذهب، تحقيق أبي عمرو الحسيني بن عمر بن عبد الرحيم، (بيروت: دار الكتب العلمية، 1422هـ/2001م)، ط1، ج: 2، ص: 406.

(4) مرعي بن يوسف الكرمي، غاية المنتهى في جمع الإقناع والمنتهى، (الكويت: مؤسسة غراس، 1428هـ/2007م)، ط1، ج: 2، ص: 23؛ وشرف الدين موسى بن أحمد بن موسى بن سالم أبو النجا الحجاوي، الإقناع لطالب الانتفاع، تحقيق عبد الله بن عبد المحسن التركي، (الرياض: دار عالم الكتب، 1419هـ/1999م)، ط2، ج: 3،

## المبحث الثاني: أموال الوقف في ولاية ترنجانو

### المطلب الأول: أنواع أموال الوقف المؤجرة في ولاية ترنجانو بماليزيا

هناك نوعان من أموال الوقف القابلة للإجارة، وهما:

#### 1. الأرض

دلت الإحصاءات التي أجريت حول أموال الوقف في ولاية ترنجانو في 31 ديسمبر 2015م، على أنه يوجد حوالي 704 قطعة من الأرض الموقوفة بمساحة 496.749 هكتارا وقيمتها 111,914,496RM، وهذا يشمل كلا من الوقف العام والخاص، ويتكون الوقف الخاص من خمسة أنواع: مصلحة الوقف، والوقف الذري، وأرض المصليات، وأرض المساجد، وكذلك مقبرة للمسلمين، وفي الجدول الآتي بيان عددها: (1)

الجدول رقم 1: مجموع أموال الوقف حسب المنطقة

منطقة نوع الوقف	كوالا ترنجانو	مارانج	دوغونج	كمانن	هولو ترنجانو	ستيو	بسوت	جملة
الوقف العام	126	20	3	24	14	5	3	195
منفعة الوقف	204	39	1	6	11	—	2	263
الوقف الذري	21	4	—	—	1	—	—	26
أرض للمسجد	25	11	2	2	3	9	—	52
أرض للمصلى	42	28	6	10	6	2	3	97
أرض للمقبرة	47	11	1	1	6	2	3	71

ص: 79؛ وتقي الدين محمد بن أحمد الفتوح، منتهى الإرادات في جمع المقنع مع التفتيح وزيادات، تحقيق عبد الله بن عبد المحسن التركي، (بيروت: مؤسسة الرسالة، 1419هـ/1999م)، ط1، ج: 3، ص: 365؛ واليهوتي، شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولى النهى لشرح المنتهى، ج: 2، ص: 416؛ وعلاء الدين أبي الحسن علي بن سليمان بن أحمد المرداوي، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق أبي عبد الله محمد حسن محمد حسن إسماعيل الشافعي (بيروت: دار الكتب العلمية، 1418هـ/1997م)، ط1، ج: 7، ص: 68؛ وإبراهيم بن محمد بن سالم ابن ضويان، منار السبيل في شرح الدليل على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق زهير الثاويش، (بيروت: المكتب الإسلامي، 1402هـ/1982م)، ط5، ج: 2، ص: 13-14؛ وخليفة بابكر الحسن، استثمار موارد الأوقاف (الأحباس)، ص: 79.

(1) المعلومات متحصل عليها من المقابلة التي أجريت مع الموظف محمد رضوان بن محمد في وحدة الوقف والموارد العامة لقسم بيت المال في 1 ديسمبر 2015 الساعة 11:30 صباحا.

مقدار إجارة الوقف عند الفقهاء وتطبيقاته في ترنجانو ماليزيا: دراسة فقهية تحليلية (580-611)

704	11	18	41	43	13	113	465	المجموع
-----	----	----	----	----	----	-----	-----	---------

الجدول رقم 2: مساحة الأرض وقيمتها حسب المنطقة

المنطقة	مجموع الأراضي	مساحة الأراضي (هكتار)	قيمة الأراضي (RM)
كوالا ترنجانو	465	84.601	67,346,588
مارانج	113	29.348	9,868,119
دوغونج	13	3.528	2,584,104
كمامن	43	360.041	29,540,159
هولو ترنجانو	41	13.398	969,419
ستيو	18	3.277	681,005
بسوت	11	2.556	925,102
المجموع	704	496.749	111,914,496

ويرى الباحثون أن معظم أراضي الوقف تقع في منطقتين، وهما: كوالا ترنجانو (Kuala Terengganu) ومارانج (Marang) من مجموع الأراضي البالغة (704) أرضاً، ولكننا إذا نظرنا إلى مساحة الأرض، نجد أن أوسع أراضي الوقف في كما من (Ke-maman)، وأكثرها لمنفعة الوقف سواء للمساجد، أو المصليات، أو الأيتام، أو مدارس القرآن وغيره. ومن مجموع 704 أرض للوقف، يتم تأجير 374 أرضاً للناس في مناطق دوغونج (Dungun)، وكوالا نروس (Kuala Nerus)، وكوالا ترنجانو، ومارانج، وفي الجدول التالي بيان لعدد أراضي الوقف المؤجرة وفق المناطق المذكورة<sup>(1)</sup>

الجدول رقم 3: مجموع الأراضي المؤجرة مقارنة بمجموع أراضي الوقف حسب المنطقة

المنطقة	مجموع الأراضي الموقوفة	مجموع الأراضي المؤجرة
دوغونج	13	1
كمامن	43	1

(1) المعلومات متحصل عليها من المقابلة التي أجريت مع الموظفة روزيني بنت إلياس في وحدة إدارة الأموال لقسم التقني في 1 ديسمبر 2015 الساعة 10:00 صباحاً.

358	465	كوالا ترنجانو
14	113	مارانج
—	11	بسوت
—	18	ستيو
—	41	هولو ترنجانو
374	704	المجموع

ويستأجر المستأجر هذه الأرض لأغراض متعددة، وفي العادة لغرض بناء بيت خاص، حيث كان الناس في السابق يوقفون الأرض والبيت، أو الأرض فقط، فيؤجرها المتولي للمستأجر، فيبني المستأجر فيها بيتا، ويسكن فيها لمدة طويلة، ويصعب على المجلس أن يبطل هذا النوع من الإجارة، لذا فهي مستمرة إلى يومنا هذا. أما الآن، فالمجلس لا يبيع ولا يقبل هذا النوع من التصرف في الوقف -أي تأجير أراضي الوقف لبناء البيوت فيها. لذلك فإذا وجدت أرض للوقف التي بنى المستأجرون فيها بيوتا، فهي من الإجارة القديمة. ومن الأغراض الأخرى التي من أجلها يستأجر الناس أراضي الوقف: بناء الورشات، أو إنشاء الدكاكين، أو الزراعة، أو غير ذلك<sup>(1)</sup>.

## 2. المباني

هي المباني فتمثل في المباني القائمة التي يتم التبرع بها وتسليمها إلى المجلس لإدارتها وتأجيرها، وتتمثل أيضا في نوع آخر من المباني، وهو الذي يتم إنشاؤها من طرف مؤسسة معينة في الأرض الموقوفة، ثم توقف هذه المباني، وتكون ملكا تاما للوقف. بلغ مجموع المباني التي أجزها المجلس للناس 133 بناية، وفي 31 ديسمبر 2015م، وذلك لاستخدامها في غرضين؛ (1) الاستخدام المكتبي والمحلات التجارية، (2) السكن. ويبين الجدول أدناه مجموع المباني المؤجرة، وتقسيمها حسب المنطقة:

الجدول رقم 4: مجموع المباني المؤجرة حسب المنطقة

المنطقة	مجموع المباني المؤجرة
دوعونج(Dungun)	—
كمان(Kemaman)	3

(1) هذه المعلومات من المقابلة التي أجريت مع الموظفة روزيني بنت إلياس في وحدة إدارة الأموال القسم التقني في 1 ديسمبر 2015 الساعة 10:00 صباحا.

5	كوالا نروس (Kuala Nerus)
116	كوالا ترנגانو (Kuala Terengganu)
—	هولو ترנגانو (Hulu Terengganu)
7	مارانج (Marang)
—	ستيو (Setiu)
1	بسوت (Besut)
1	أمفانج (Ampang)
133	المجموع

### المطلب الثاني: مقدار الأجرة

#### 1. مدة دفع الأجرة

يجب على المستأجر أن يدفع أجرة الأرض أو المبنى إلى المجلس على النحو المتفق عليه دون تأخير، ودون مطالبة من المجلس، وهناك طريقتان لدفع الأجرة: سنوياً، أو شهرياً، وذلك وقف نوع الوقف المؤجر (أرض أو بيت)، فالمستأجرون القدامى للأرض، تبقى كيفية دفعهم لأجرتها على حالها. أما المستأجرون الجدد سواء في الأرض الموقوفة وقفاً عاماً أو خاصاً، فيتم الاتفاق معهم على دفع الأجرة شهرياً. وأما بالنسبة لمستأجري المباني فالأجرة تكون على أساس الدفع الشهري. وتجدر الإشارة إلى أن الأرض التي تدفع أجرتها سنوياً، فلا بد للمستأجر من دفع الأجرة قبل اليوم السابع من يناير لكل سنة، وذلك طول المدة المتفق عليها. أما الأجرة الشهرية، فلا بد من دفعها قبل اليوم السابع من كل شهر<sup>(1)</sup>.

ويمكن دفع الأجرة للمجلس بطرق متعددة: الدفع النقدي المباشر إلى المجلس، أو الدفع بالشيك، أو عن طريق الحساب المصرفي للمجلس، أو عن طريق الحوالة المالية، أو غيرها؛ فتعدد طرق الدفع يسهل عملية الدفع على المستأجر في المدة المحددة وبالطريقة التي تناسبه<sup>(2)</sup>.

ويرى الباحثون أن تحديد المدة لدفع الأجرة أمر جيد، حيث ينتظم المستأجر نفسه في دفع الأجرة المتفق عليها في وقتها، وكذلك يسهل على المجلس مراقبة تطبيقية إجارة

(1) المعلومات في ورقة عقد الإجارة للأراضي، رقم 2.1، 2.2، ص2، وللمباني، رقم 2.1، ص2.

(2) المعلومات متحصل عليها من المقابلة التي أجريت مع الموظفة روزيني بنت إلياس في وحدة إدارة الأموال القسم التقني في 1 ديسمبر 2015 الساعة 10:00 صباحاً.



الوقف في هذه الولاية.

## 2. مقدار الأجرة

ينقسم مقدار الأجرة إلى قسمين: مقدار الأجرة للمباني، ومقدار الأجرة للأراضي، وتفصيل ذلك كما يلي:

### مقدار أجرة المباني

تقدر أجرة المباني الموقوفة بأجرة المثل من المباني المجاورة والمماثلة، وللمجلس أن يحدد مقدار أجرة مباني الوقف بأجرة المثل أو أقل منها، أما المباني التي بناها المجلس لغرض السكن والتي يؤجرها للمساكين – كما الحال في عدة مناطق – مثل: تامن بوكيت بايس<sup>(1)</sup>، وبنجول فرادونج<sup>(2)</sup>، فإن المجلس يؤجرها بمقدار 50RM شهريا<sup>(3)</sup>.

ويرى الباحثون أن هذا المقدار ولو كان أقل بكثير من أجرة المثل، فإن هذه الأجرة تعتبر رمزية من حيث قيمتها ومقدارها لأنها من قبيل مساعدة ومسامحة الفقراء والمحتاجين، وهو نوع من أنواع التكافل الاجتماعي، وبالتالي فلا مانع من تأجيرها بأقل من أجرة المثل، لأنها منحصرة في جهات الخير والإحسان، وهذا يوافق رأي الشافعية الذين قالوا بعدم جواز إجارة الوقف بأقل من أجرة المثل إلا في جهات الخير والإحسان، دون سواها من الحالات.

والجدول التالي يبين ميزانية مجموع أجرة مباني الوقف بحسب موقعها لشهر نوفمبر 2015<sup>(4)</sup>:

(1) عنوانه: تامن بوكيت باياس، قبر شريف، مغابغ تليفوت، كوالا ترنجانو (Taman Bukit Bayas, Kubur Sharif, Mengabang Telipot, Kuala Terengganu)، وفيه 41 بيتا.

(2) عنوانه: PAKR بغول فرادونج، مانير (PAKR Banggol Peradong, Manir)، وفيه 37 بيتا.

(3) المعلومات متحصل عليها من المقابلة التي أجريت مع الموظفة روزيني بنت إلياس في وحدة إدارة الأموال القسم التقني في 1 ديسمبر 2015 الساعة 10:00 صباحا.

(4) المعلومات متحصل عليها من المقابلة التي أجريت مع الموظفة روزيني بنت إلياس في وحدة إدارة الأموال القسم التقني في 1 ديسمبر 2015 الساعة 10:00 صباحا.

مقدار إجارة الوقف عند الفقهاء وتطبيقاته في ترنجانو ماليزيا: دراسة فقهية تحليلية ( 580-611 )

الجدول رقم 5 ميزانية مجموع الأجرة الشهرية للمباني

العنوان	عدد المباني	مجموع الأجرة الشهرية (RM)
<b>منطقة: أمفانج، سلنجانور (Ampang, Selangor)</b>		
بوكيت أنتارابانجسا (Bukit Antarabangsa)	1	800
<b>منطقة: بسوت (Besut)</b>		
قرية راجا (Kampung Raja)	1	10,000
<b>منطقة: كامان (Kemaman)</b>		
تامن أير فوتيه (Taman Air Putih)	1	350
كونج فاءوه، جوكاي (Gong Pauh, Chukai)	1	300
قرية بسوت، جوكاي (Kampung Besut, Chukai)	1	3,000
<b>منطقة: كوالا نروس (Kuala Nerus)</b>		
محطة المجلس في قرية فادانج أير Hentian MAIDAM Kampung) (Padang Air	5	2,500
<b>منطقة: كوالا ترنجانو (Kuala Terengganu)</b>		
طريق السلطان سليمان (Jalan Sultan Sulaiman)	2	4,000
تامن سري مانير (Taman Sri Manir)	2	750
أركيد المجلس، قرية كونج فاء ماسيه ARKED MAIDAM, Kampung) (Gong Pak Maseh	6	3,600
تامن بوكيت بايس (Taman Bukit Bayas)	41	2,050
بنجول فرادونج (Banggol Peradong)	37	1,850

120	1	قرية فانتاي تلوك (Kampung Pantai Telok)
500	1	بولاو كمبينج(Pulau Kambing)
900	2	جالن بندر(Jalan Bandar)
3,300	11	دكاكين المجلس في بوكيت كجيل (Kedai MAIDAM Bukit Kecil)
2,920	5	دكاكين المجلس في قرية لوسونج Kedai MAIDAM Kampung) (Losong
1,950	3	قرية جينا(Kampung Cina)
300	1	قرية مرباو فاتاه (Kampung Merbau Patah)
580	3	قرية كولام(Kampung Kolam)
1,500	5	دكاكين المجلس في جزيرة روسا Kedai MAIDAM, Kampung Pulau) (Rusa
1,350	2	فيكن بوكيت فايونج (Pekan Bukit Payong)
42,620		المجموع (شهريا)

### مقدار أجرة الأرض

أما بالنسبة لأراضي الوقف، فقد حدد المجلس طريقة معينة لحساب مقدار الأجرة فيها، فيما يلي توضيح لها:

مثال: رقم 2060، قرية كوبنج بولاو، كوالا ترنجانو

(No. 2060, Kampung Kubang Pulau, Kuala Terengganu)

سعة أرض الوقف: 0.033 هكتار/3552 قدم مربع

سعة الأرض المؤجرة: 0.033 هكتار/3552

قيمة الأرض في 5 مارس 2014م: 32,000RM

نوع الأجرة: شهرية

طريقة الحساب: نسبة الأرض المؤجرة من الأرض الكلية × قيمة أجرة الأرض ي ذلك  
الزمن

(سعة الأرض المؤجرة)

$$3552 \times 32,000 = 32,000$$

3552

(سعة أرض الوقف)

مقدار الأجرة السنوية بحسب قرار المجلس: 5 من قيمة الأرض 1,600 = 32,000 x  
100

مقدار الأجرة الشهرية: 1,600 = 133RM  
12

فمقدار الأجرة السنوية 1,600RM، ومقدار الأجرة الشهرية 133RM.

ومن هنا، يلاحظ الباحثون أن المجلس يأخذ أجرة الأرض بنسبة 5-6% من قيمة الأرض للأجرة السنوية التي حددها المجلس، وعلى المستأجر أن يدفع قيمتها شهرياً، وهذا يعني أن يتم تقسيم المبلغ على اثني عشر قسطاً. ويرى الباحثون أن نسبة 5-6% من قيمة الأرض مناسبة، ولكن على المجلس أن يقوم دائماً بالبحث عن قيمة الأرض الحالية قبل إجراء العقد. وكذلك إذا رغب المستأجر في تجديد العقد بعد انتهاء المدة المتفق عليها، ولا يجوز للمجلس أن يحدد نفس المقدار في العقد السابق إذا كان عالماً بارتفاع قيمة الأرض؛ وهذا من أجل مصلحة الوقف، وبما لا يؤدي إلى قلة المحصولات للموقوف عليهم، والقلّة في أموال الوقف اللازمة لترميم أعيانها.

والجدول التالي يبين ميزانية مجموع أجرة الوقف العام والخاص لشهر نوفمبر 2015م حسب المنطقة<sup>(1)</sup>:

(1) المعلومات متحصل عليها من المقابلة التي أجريت مع الموظفة روزيني بنت إلياس في وحدة إدارة الأموال القسم التقني في 1 ديسمبر 2015 الساعة 10:00 صباحاً.

عبدالباري بن اوانج/وان نزيهة بنت وان عبد/الرزاق/عميلة بنت أوانج عبدالرحمن جوسه ( 611-580 )

الجدول رقم 6: ميزانية مجموع الأجرة الشهرية والسنوية للأراضي الموقوفة

نوع الوقف	الأجرة الشهرية		الأجرة السنوية	
	عدد الأراضي	مجموع الأجرة	عدد الأراضي	مجموع الأجرة
منطقة: دوعونج				
الوقف العام <sup>(1)</sup>	1	100.00	—	—
منطقة: كمان				
الوقف العام <sup>(2)</sup>	—	—	1	900.00
منطقة: كوالا نروس				
الوقف العام <sup>(3)</sup>	2	300.00	—	—
منطقة: كوالا ترنجانو				
الوقف العام	42	3,895.50	74	7,053.90
الوقف الخاص	81	6,869.00	159	14,685.00
منطقة: مارانج				
الوقف العام <sup>(4)</sup>	3	290.00	—	—
الوقف الخاص	1 <sup>(5)</sup>	10.00	10 <sup>(6)</sup>	1,853.00
المجموع	130	11,464.50	244	24,491.90

نرى من خلال هذا الجدول أن ميزانية مجموع الدخل للمجلس في شهر نوفمبر

(1) عنوان: رقم 982 2281 GM، قرية تنجونج فاكر (No.2281 GM 982, Kg Tanjung Pagar).

(2) عنوان: رقم 340، بولاو كرנגا (No.340, Pulau Kerengga).

(3) عنوان: رقم 106، قرية بينجاي، كمان (No.106, Kg Binjai, Kemaman).

(4) عنوان: (1 رقم 2501، قرية قبر، باتو راكيت (No.2501, Kg Kubor, Batu Rakit)؛ (2 رقم 5730، هنتيان ميدام، قرية فادانج أير (No.5730, Hentian MAIDAM, Kg Padang Air).

(5) عنوان: (1 رقم 87، بولاو كافس (No.87, Pulau Kapas)؛ (2 & 3 قرية بوكيت جرانا، ألو رليمبت (Kg Bukit Cerana, Alor Limbat).

(6) عناوينهم: رقم 599 ألو رليمبت (No.599, Alor Limbat)، رقم 2101 ألو رليمبت (No.2101, Alor Limbat).



سنة	مجموع الدخل السنوي للأجرة الشهرية (RM)	مجموع الدخل السنوي للأجرة السنوية (RM)
2012	58,622.30	20,288.08
2013	60,749.00	22,851.20
2014	62,662.30	20,137.95
2015	100,119.60	13,035.50
يناير - أغسطس 2016	59,279.90	20,137.95
المجموع	341,433.10	96,450.68
المجموع الكلي	437,883.78	

### المطلب الثالث: العجز عن دفع الأجرة

إذا عجز المستأجر عن دفع أجرة الأرض الموقوفة في الوقت المحدد مع انقضاء مدة أربعة عشر (14) يوماً من تاريخ وجوب دفعها، فللمجلس الحق في دخول هذه الأرض المؤجرة وأخذها بالقوة بعد إرسال إشعار قبل ثلاثين (30) يوماً، إذ يعتبر هذا العقد باطلاً دون التأثير على حقوق المجلس باتخاذ الإجراءات اللازمة في مواجهة تصرفات المستأجر المخالفة لشروط العقد، كعجز المستأجر عن الالتزام بأي شرط من الشروط المتفق عليها، أو تصرفه بطريقة تؤدي إلى الإفلاس<sup>(1)</sup>.

وبالنسبة للمباني أيضاً، فإنه إذا عجز المستأجر عن دفع الأجرة بعد أربعة عشر (14) يوماً، فللمجلس الحق في دخول المبنى المؤجر وأخذها بالقوة، وذلك بغلق المبنى، ونقل جميع الممتلكات الموجودة فيه إلى مكان خاص، ويتخذ هذا الإجراء بحق المستأجر بعد إرسال إشعار قبل ثلاثين يوماً، فيعتبر هذا العقد باطلاً دون التأثير على حقوق المجلس في اتخاذ الإجراءات اللازمة في مواجهة تصرفات المستأجر المخالفة لشروط العقد؛ وللمستأجر الحق في المطالبة بجميع ممتلكاته خلال ثمانية وأربعين ساعة، بعد أن يسدد للمجلس جميع الديون التي عليه؛ وإذا لم يدفع المستأجر جميع ديونه، ولم يطالب بممتلكاته، فللمجلس حق بيع جميع هذه الممتلكات، واستعمال المال المتحصل عليه في تسديد ديون المستأجر وأي تكاليف أخرى، وما فضل عن ذلك فإنه يرجع إلى المستأجر، وأما إذا لم يف

(1) المعلومات في ورقة عقد الإجارة للأراضي، رقم 5.1، ص 3.

المال بالدين المستحق عليه، فللمجلس أن يطلبه من المستأجر بطريقة قانونية<sup>(1)</sup>.

يجب الإشارة إلى أن هذه الإجراءات الصارمة والحازمة ينبغي أن تشمل فقط الأعيان الوقفية المستأجرة لغير الفقراء والمحتاجين وجهات الخير والإحسان، لأن مساعدة ومسامحة هذه الجهات يتفق مع الوقف في أهدافه وغاياته، فيجب أن يتم مراعاتها بشكل خاص ومسامحتها إذا ثبتت حاجتها وعوزها.

إن الإجراء السابق بحق المستأجر المتخلف عن دفع أجرة الوقف مثبت في نص العقد الذي يوقعه المؤجر والمستأجر، ويرى الباحثون أن المجلس لم يصرح بتطبيق هذا الإجراء مع كثرة المماثلة في دفع الأجرة، كما ثبت في تقرير الأجرة الشهرية بأن يصل المبلغ الذي عليه إلى 18,989.20RM في شهر يونيو 2013م، وهذا متعلق فقط بإجارة الأراضي. أما المبلغ المثبت عليه لأجرة المباني فهو يصل إلى 66,090.00RM<sup>(2)</sup>. ومن هنا نجد أن المجلس لم يصرح في هذا الأمر بشيء، وإنما يترك المستأجر يستغل عقار الوقف ويستفيد منه دون دفع الأجرة المحددة، ودون إخراج الوقف منه؛ وهو أمر خطير، خاصة لأعيان الوقف، لأن كثرة التسويف في دفع الأجرة يؤدي إلى قلة الدخل، وإذا تلفت أعيان الوقف، ولم توجد الأموال اللازمة لترميمها وعمارتها، فإنها تؤدي إلى الخراب بمرور الزمان.

### المبحث الثالث: المشكلات التي يواجهها المجلس في إجارة الوقف

أثناء ممارسة المجلس لمهامه فإنه يواجه بعض المشكلات، سواء في الأراضي المؤجرة، أم في المباني، وغالبا ما تكون هذه المشكلات مانعا وعائقا، وتضرب عليه أداء مهمته وإدارة الوقف بطريقة أفضل. سيذكر الباحثون مشكلتين متعلقتين بتطبيق مقدار الأجرة في الولاية، وهما:

#### المطلب الأول: التأجير بأقل من أجرة المثل

من المسائل التي رآها الباحثون في تطبيق إجارة الوقف في ولاية ترنجانو، أن مقدار أجرة الوقف أقل بكثير من أجرة المثل، فيستأجرها المستأجر بغبن فاحش، خاصة بالنسبة لأراضي الوقف التي خصصت من أجل السكن والزراعة. ومن الأمثلة على ذلك أراضي الوقف العام رقم 969، قرية لوسونج حاج أوانج، 21000 كوالا ترنجانو (Lot 969, Kam-)

(1) المعلومات في ورقة عقد الإجارة للمباني، رقم 5.1-5.2، ص 3-4.

(2) المعلومات متحصل عليها من المقابلة التي أجريت مع الموظف روسلي بن يوسف في وحدة الوقف والموارد العامة لقسم بيت المال في 2 يوليو 2013م الساعة 10:00 صباحا.



عبدالباري بن اوانج/وان نزيهة بنت وان عبد/الرزاق/عميلة بنت أوانج عبدالرحمن جوسه ( 611-580 )  
 (pung Losong Haji Awang, 21000 Kuala Terengganu)، كما هو مبين في الجدول  
 التالي:

الجدول رقم 9: أمثلة على مقدار الأجرة لأراضي الوقف، رقم 969، قرية لوسونج حاج  
 أوانج

رقم الأرض	نوع الأجرة	مقدار الأجرة (RM)	مقدار الأجرة السنوية (RM)
00571	سنوية	48.00	48.00
00575	شهرية	30.00	360.00
00582	شهرية	18.00	216.00
00590	شهرية	9.00	108.00
00596	شهرية	20.00	240.00
00597	شهرية	8.00	96.00
المجموع			1068.00

ومن أمثلة الوقف الخاص بالمسجد، تلك التي أجرها المجلس تحت رقم 1056، قرية  
 جندرينج، 21080 كوالا ترنجانو (Lot 1056, Kampung Chendering, 21080 Kuala  
 Terengganu) كما يلي:

الجدول رقم 10: أمثلة على مقدار الأجرة لأراضي الوقف رقم 1056، قرية جندرينج

رقم الأرض	نوع الأجرة	مقدار الأجرة (RM)	مقدار الأجرة سنوية (RM)
00832	سنوية	18.00	18.00
00834	سنوية	42.00	42.00
00836	سنوية	31.00	31.00
00837	سنوية	9.00	9.00
00839	سنوية	10.00	10.00
00840	سنوية	32.00	32.00
00825	سنوية	30.00	30.00

وهذه الأجرة القليلة تؤدي إلى قلة الدخل السنوي للمجلس، فإذا زاد الدخل، فإن الموقوف عليهم سيستفيدون أكثر، خاصة إذا كان الوقف عاما؛ لأن منفعته تصب في مصلحة المسلمين في هذه الولاية، وتساهم في تحسين حالتهم الاقتصادية ومستواهم المعيشي.

### المطلب الثاني: التأخر في دفع الأجرة

إن قلة وعي الناس لأهمية أموال الوقف، تجعلهم يماطلون في دفع ما عليهم؛ مما أدى إلى ارتفاع نسبة الدين في هذه الولاية<sup>(1)</sup>. وبالرغم من اتباع المجلس نظاما جيدا يعرف بنظام (IDWAL) حيث يقوم بحفظ كل المعلومات المتعلقة بإجارة الوقف، مما يسهل عملية البحث في قوائم الدفع والتحويلات المالية، وبالتالي يتيح معرفة من دفع ومن لم يدفع، فيتم عندئذ إرسال إشعارات يطالب فيها المستأجرون بدفع ما عليهم، ومع ذلك ما زال هناك من يماطل في الدفع نتيجة قلة الوعي لديهم بدور أموال الوقف في تحسين مستوى الاقتصاد والمستوى المعيشي للمسلمين<sup>(2)</sup>. ومن أسباب هذه المشكلة –أيضا– عدم وجود مراقبة وجداول منظمة، للكشف عن المشكلات المتعلقة بالأراضي والمباني المؤجرة<sup>(3)</sup>.

كما أن بعض المستأجرين يتذرعون بأعذار واهية، كزعمهم عدم القدرة على دفع الأجرة المتفق عليها، بالرغم من قلتها، ورمزيتها، وعدم ائصالها كواهلهم، فهو بذلك يتهربون من دفع الأجرة، ولا عذر لهم، لأن مقدار الأجرة المحدد للأرض قليل جدا، وبغبن فاحش، وفي استطاعة المستأجر دفعه، ولا سيما أن مستوى الحياة للمجتمع في الزمن الحاضر أحسن مما كان عليه في السبعينات والثمانينات، من القرن الماضي.

وفيما يلي توضيح للأجرة القليلة اللازم دفعها من قبل المستأجرين: فقد وصلت إلى 9.00RM سنويا في حالة الوقف رقم 1056 قرية جندرينج (Lot 1056, Kampung Chendering)، و20.00RM سنويا في رقم 746 قرية تاسيق ألور ليمبت (Lot 746, Kampung Tasik Alor Limbat)، و24.50RM سنويا في رقم 4481 قرية تلوك منارة (Lot 4481, Kampung Teluk Menara)، و10.00RM سنويا في قرية في رقم 800 قرية فنكالن ستار (Lot 800, Kampung Pengkalan Setar)، ورقم 789 قرية ألور كانديه (Lot 789, Kampung Alor Gandih)، ورقم 3143 قرية فايا ريسق (Lot 3143, Kampung Paya Rasek)، ورقم 224 قرية كوبانج فولاو (Lot 224, Kam-pung Kubang Pulau)، ورقم 138 قرية كلونج كاجاه (Lot 138, Kampung Gelung).

(1) Mohd Afendi Mat Rani and et al., 15

(2) المعلومات متحصل عليها من المقابلة التي أجريت مع الموظف روسلي بن يوسف في وحدة الوقف والموارد العامة لقسم بيت المال في 2 يوليو 2013م، الساعة 10:00 صباحا.

(3) Mohd Afendi Mat Rani and et al., Ibid

484)، ورقم 4233 قرية جيء وين (Lot 4233, Kampung Che Win)، ورقم 484 قرية تيتين هاعوس (Lot 484, Kampung Titian Hangus)، و6.00RM سنويا في رقم 1503 باتو بوروك (Lot 1503, Batu Buruk)، و12.00RM سنويا في رقم 3511 قرية فعادغ بولوه (Lot 3511, Kampung Pengadang Buluh)، وغيرها من أمثالها كثير.

ومعظم هذه الأراضي تؤجر للزراعة ولبناء المساكن، ولا يمكن الادعاء بعدم القدرة على دفع هذا الأجر القليل، ولا سيما وأن النفقات اليومية أعلى من هذا المبلغ بكثير. وحقيقة الأمر أن عدم الأمانة لدى المستأجرين هي المانع من سداد الأجرة وليس مقدارها.

كما ذكر الباحثون سابقا، فإنه توجد مماطلات كثيرة في دفع الأجرة، ويظهر ذلك من تقارير الأجرة الشهرية فقد وصلت المبالغ المستحقة على المستأجرين إلى 18,989.20RM في شهر يونيو 2013م، وهذا متعلق فقط بإجارة الأراضي. أما المتأخرات من أجور المباني فإنها تصل إلى 66.090.00RM<sup>(1)</sup> وفيما يلي جدول<sup>(2)</sup> يبين متأخرات أجور الأوقاف في شهر نوفمبر 2015م:

الجدول رقم 11: الدخل لشهر نوفمبر 2015م للمباني والأراضي الوقفية المؤجرة

نوع الأجرة	تقدير الدخل الشهري (RM)	مجموع الجباية الشهرية (RM)	مجموع المتأخرات (RM)
المباني (شهرية)	42,620.00	40,771.40	1,848.60
الأراضي (شهرية)	11,464.50	11,196.00	268.50
المجموع	54,084.50	51,967.40	2,117.10

ويبين من هذا الجدول السابق كبر حجم متأخرات أجور الوقف عن شهر واحد (نوفمبر 2015م) بحيث وصلت هذه المتأخرات إلى 2,117.10RM، لوحده دون الشهور الأخرى. أما بالنسبة إلى أراضي الوقف التي يتم تأجيرها سنويا، فإذا علمنا أن تقدير الدخل لسنة 2015م حوالى 24,491.90RM كما ذكرنا سابقا، فإن المجموع المقتطف لهذه السنة 13,035.50RM فقط، مما يعني أن فيها تأخرات بمقدار 11,456.40RM<sup>(3)</sup>.

(1) المعلومات متحصل عليها من المقابلة التي أجريت مع الموظف روسلي بن يوسف في وحدة الوقف والموارد العامة لقسم بيت المال في 2 يوليو 2013م الساعة 10:00 صباحا.

(2) المعلومات متحصل عليها من المقابلة التي أجريت مع الموظف محمد رضوان بن محمد والموظفة روزيني بنت إلياس في 1 سبتمبر 2016م الساعة 10:00 صباحا.

(3) المصدر السابق.

الأمر الذي يثبت وجود بعض المستأجرين الذين يتماطلون في دفع الأجرة، والمجلس لم يصرح في هذا الأمر بشيء، وإنما يترك المستأجر يستغل عقار الوقف ويستفيد منه دون دفع الأجرة المحددة، ولم يخرج المجلس منها.

### المطلب الثالث: حلول مقترحة لمعالجة هاتين المشكلتين

#### 1. زيادة مقدار الأجرة لأراضي الوقف

يجب على المجلس أن يقوم بإعادة تقييم مقدار الأجرة التي حددها للمستأجر، خاصة الأراضي التي يؤجرها بغرض السكن، والزراعة، وغيرها؛ وذلك لأن مقدار الأجرة التي حددها أقل من أجرة المثل، ومعظمها بغبن فاحش، مما يؤدي إلى قلة دخلها، كما أن المجلس يقسم هذا الدخل على الموقوف عليهم فقط إذا كان من الوقف الخاص، أما الدخل الذي يتحصل عليه من الوقف العام، فإنه يوضع في صندوق المال العام، الذي يتم استخدامه لمصلحة المجتمع الإسلامي لبناء دور الأيتام، أو دكاكين بغرض تأجيرها للناس، أو أي مشروع آخر يناسب موقع أراضي الوقف القابلة للتعمير.

بناء على ما سبق، فإنه يجب على المجلس أن يقوم بتقييم دوري، كأن يقوم بمراقبة جميع عقار الوقف كل سنتين أو ثلاث سنوات؛ للتأكد من أن مقدار الأجرة التي وضعها المجلس ليست أقل من أجرة المثل بغبن فاحش؛ وذلك لأن قيمتها تزيد بمرور الزمن؛ فيجب أن يزداد مقدار الأجرة وفقاً لذلك، كما أن المجلس يحق له رفع مقدارها عند انتهاء العقد، فإذا أراد المستأجر أن يمدد العقد ويجدده، فيلزم بدفع مقدار الأجرة الجديدة.

#### 2. إعداد جداول لمراقبة الإجارة وفحصها

من أجل حل مشكلة تأخر المستأجرين في دفع الأجرة، على المجلس أن يعدّ جداول خاصاً تشتمل على تواريخ محددة خاصة لفحص معلومات الدفع، والبحث عن المستأجرين الذين لم يقوموا بدفعها، فيعطيه رسالة إنذار وإخطار، وكذلك على المجلس أن يعدّ جداول لزيارة ومراقبة أراضي ومباني الوقف باستمرار، لا يقوم المستأجر بأي عمل يخالف شروط عقد الإجارة المتفق عليه<sup>(1)</sup>.

وهذه الحلول المقترحة منسجمة بحفظ مال الأوقاف وهو أحد الضروريات الخمسة في مقاصد الشريعة كما أنه أمر معلوم من الضرورة بالدين أن منفعة أراضي الوقف يخص الموقوف عليهم مباشرة أو بغير مباشرة ومن خلال هذه الحلول يستطيع المجلس أن يحقق حماية أموال الوقف من الضياع.

(1) Mohd Afendi Mat Rani and et al., 17.

## نتائج البحث والخاتمة :

من خلال دراسة مقدار إجارة الوقف عند الفقهاء وتطبيقاته في ترنجانو بماليزيا توصل الباحثون إلى بعض النتائج وهي كالآتي:

1. أكدت الدراسة على اعتبار إجارة الوقف كإجارة عادية من حيث صحة عقد الإجارة، وانعقادها، وكذلك بالنسبة إلى نفاذ عقدها بحق العاقدين، والأحكام في المعقود عليه، وفي الصيغة، وأيضا فيما يترتب عليها من الأحكام والحقوق، غير أن الاحتياط لجانب الوقف ورعاية مصلحته تقتضي أحكاما خاصة بإجارة الوقف، وتمتاز عن عقود الإجارة بشكل عام، ومن هذه الأحكام الخاصة هي مقدار الأجرة.

2. أكدت الدراسة على ضرورة أن قيام المتولي بتأجير أموال الوقف بأجرة المثل، فإذا أجرها بغبن فاحش مع أنه لا يعلم بذلك، فعليه أن يضمن تمام الأجرة. أما إذا كان عالما بأن الأجرة هي أقل من أجرة المثل، فسخ العقد، ويضمن تمام الأجرة.

3. أكدت الدراسة أن مجلس الشؤون الدينية والعادات بولاية ترنجانو هو الجهة الرسمية التي تدير أموال الوقف في ولاية ترنجانو.

4. أكدت الدراسة من الجانب التطبيقي أن المجلس (MAIDAM) يحدد مقدار الأجرة عن طريق أجرة المثل وذلك بالبحث في المباني المجاورة والمماثلة، ثم يحدد المجلس (MAIDAM) مقدار أجرة مباني الوقف بأجرة المثل أو أقل منها. أما بالنسبة لأراضي الوقف، فقد حدد المجلس (MAIDAM) طريقة معينة لحساب مقدار الأجرة فيها، أي يأخذ أجرة الأرض بـ 5-6% من قيمة الأرض، وهذا المبلغ 5-6% للأجرة السنوية التي حددها المجلس (MAIDAM).

وأخيرا يقترح الباحثون على إدارة مجلس الشؤون الدينية والعادات بولاية ترنجانو تجديد المعلومات المتعلقة بالموقوف عليهم بشكل مستمر، ويجب على المجلس أن يقوم بالبحث عن الأسباب التي تؤدي إلى كثرة التأخر في دفع الأجرة، وعن المشكلات التي يواجهها المستأجرون في دفعها، ويقترحون طرقا أحسن وأفضل لدفع الأجرة مع مراعاة ظروف المستأجرين. ويمكن للمجلس أن يضع جداول خاصة بتواريخ محددة لمتابعة المستأجرين الذين يماطلون في دفع أجرة الوقف.

## قائمة المصادر والمراجع:

- ابن حجر الهيتمي، شهاب الدين أبو العباس أحمد بن محمد بن علي. (1421هـ/2001م). تحفة المحتاج بشرح المنهاج، ط1. بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن ضويان، إبراهيم بن محمد بن سالم. (1402هـ/1982م). منار السبيل في شرح الدليل على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، ط5. تحقيق: زهير الشاويش. بيروت: المكتب الإسلامي.
- ابن عابدين، محمد أمين بن عمر بن عبد العزيز. (1419هـ/1998م). رد المحتار على الدر المختار المعروف بحاشية ابن عابدين، ط1. بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- ابن عبد الله، محمد بن عبد العزيز. (1416هـ/1996م). الوقف في الفكر الإسلامي، د. ط. المملكة المغربية: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
- ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن علي بن منظور. (1999م). لسان العرب، ط3. بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- ابن قدامة، عبد الله بن أحمد. (1417هـ/1997م). المغني، ط3. تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي وعبد الفتاح محمد الحلو. الرياض: دار عالم الكتب.
- ابن قدامة، موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد. (1421هـ/2001م). الكافي في فقه الإمام أحمد بن حنبل، ط1. تحقيق: محمد حسن محمد حسن إسماعيل الشافعي. بيروت: دار الكتب العلمية.
- ابن مفلح، أبي إسحاق برهان الدين إبراهيم بن محمد. (1418هـ/1997م). المبدع شرح المقنع، ط1. تحقيق: محمد حسن محمد حسن إسماعيل الشافعي. بيروت: دار الكتب العلمية.
- أبو داود، سليمان بن الأشعث السجستاني. (1430هـ/2009م). سنن أبي داود، د. ط. الرياض: دار السلام.
- أبو النجا الحجاوي، شرف الدين موسى بن أحمد بن موسى بن سالم. (1419هـ/1999م). الإقناع لطالب الانتفاع، ط2. تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي. الرياض: دار عالم الكتب.
- بك، أحمد إبراهيم. (1363هـ/1944م). كتاب الوقف، د. ط. مصر: مكتبة عبد الله وهبه.
- البلبني، عبد الرحيم فرغل. (1950م). الكشف عن أحكام الوقف، د. ط. دم. مطبعة الشرق.
- البهوتي، أبو السعادات منصور بن يونس. (1990م). الروض المربع شرح زاد المستقنع، د. ط. تحقيق: محمد نزار تميم وهيثم نزار تميم. بيروت: دار الأرقم بن أبي الأرقم.
- البهوتي، منصور بن يونس بن إدريس. (1416هـ/1996م). شرح منتهى الإرادات المسمى دقائق أولى النهى لشرح المنتهى، ط2. بيروت: عالم الكتب.
- الترمذي، أبو عيسى محمد بن عيسى بن سورة. (1423هـ/2002م). سنن الترمذي وهو الجامع الصحيح، ط1. بيروت: دار المعرفة.
- التويجري، محمد بن إبراهيم بن عبد الله. (1430هـ/2009م). موسوعة الفقه الإسلامي، ط1. الأردن: بيت الأفكار الدولية.
- حسن، أحمد. (1422هـ/2002م). نظرية الأجور في الفقه الإسلامي، ط1. دمشق: دار اقرأ.
- الحصكفي، محمد بن علي بن محمد الحصني. (1419هـ/1998م). الدر المنقذ في شرح المتنبي — وهو هامش كتاب مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر —، ط1. بيروت: دار الكتب العلمية.
- الدردير، أبو البركات أحمد بن محمد بن أحمد. (1410هـ/1989م). الشرح الصغير على أقرب المسالك إلى مذهب الإمام مالك، د. ط. دولة الإمارات العربية المتحدة: وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف.

- الشربيني، شمس الدين محمد بن محمد الخطيب. (1421هـ/2000م). مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دط. تحقيق: علي محمد معوض وعادل أحمد عبد الموجود. بيروت: دار الكتب العلمية.
- شيخ زادة، عبد الرحمن بن محمد بن سليمان الكلبولي. (1419هـ/1998م). مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، ط1. بيروت: دار الكتب العلمية.
- الصالح، محمد بن أحمد بن صالح. (1422هـ/2001م). الوقف في الشريعة الإسلامية وأثره في تنمية المجتمع، ط1. الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية.
- صبري، عكرمة سعيد. (2008م). الوقف الإسلامي بين النظرية والتطبيق، ط1. الأردن: دار النفائس.
- العدوي، علي بن أحمد. (1417هـ/1997م). حاشية العدوي على الخرشي - في هامش حاشية الخرشي على مختصر سيدي خليل، ط1. بيروت: دار الكتب العلمية.
- عشّوب، عبد الجليل عبد الرحمن. (1420هـ/2000م). كتاب الوقف، ط1. القاهرة: دار الآفاق العربية.
- الغزالي، أبو حامد محمد بن محمد. (1422هـ/2001م). الوسيط في المذهب، ط1. تحقيق: أبو عمرو الحسيني بن عمر بن عبد الرحيم. بيروت: دار الكتب العلمية.
- الفتوح، تقي الدين محمد بن أحمد. (1419هـ/1999م). منتهى الإرادات في جمع المقنع مع التنقيح وزادات، ط1. تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي. بيروت: مؤسسة الرسالة.
- الفيروزآبادي، مجد الدين محمد بن يعقوب. (1424هـ/2003م). القاموس المحيط، ط2. بيروت: دار إحياء التراث العربي.
- كبيسي، محمد عبيد. (1397هـ/1977م). أحكام الوقف في الشريعة الإسلامية، دط. بغداد: مطبعة الإرشاد.
- الكرمي، مرعي بن يوسف. (1428هـ/2007م). غاية المنتهى في جمع الإقناع والمنتهى، ط1. الكويت: مؤسسة غراس.
- المرداوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان بن أحمد. (1418هـ/1997م). الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، ط1. تحقيق: أبو عبد الله محمد حسن محمد حسن إسماعيل الشافعي. بيروت: دار الكتب العلمية.
- المقدسي، بهاء الدين عبد الرحمن بن إبراهيم. (1421هـ/2001م). العدة في شرح العمدة، ط1. تحقيق: عبد الله بن عبد المحسن التركي. بيروت: مؤسسة الرسالة.
- الموصللي، عبد الله بن محمود بن مودود. (1419هـ/1998م). الاختيار لتعليل المختار، ط1. بيروت: دار الكتب العلمية.
- النسائي، أحمد بن شعيب. (1420هـ/1999م). سنن النسائي بشرح الإمامين السيوطي والسندي، دط. تحقيق: السيد محمد سيد وعلي محمد علي وسيد عمران. القاهرة: دار الحديث.
- النيسابوري، مسلم بن الحجاج القشيري. (1424هـ/2003م). صحيح مسلم بشرح النووي، ط2. تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي. بيروت: دار الكتب العلمية.
- يكن، زهدي. (1980م). كتاب أحكام الوقف، ط1. بيروت: المطبعة العصرية.

### الرسائل الجامعية

- عزمان بن محمد نور. (2001م). استثمار أموال الوقف: دراسة نقدية تطويرية في ولاية سلانجور. رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا، كوالا لمبور.
- ولد حامد، أحمدو. (2009م). استثمار الوقف: دراسة فقهية معاصرة. رسالة دكتوراة غير منشورة، الجامعة الإسلامية العالمية بماليزيا، كوالا لمبور.

### المقالات والدوريات

- أبو ليل، محمود أحمد، وسلطان العلماء، محمد عبد الرحيم. (1422هـ/2001م). استثمار الأوقاف في الفقه الإسلامي. مجلة مجمع الفقه الإسلامي، تصدر عن مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي، (2) 13، 7-42.
- الحسن، خليفة بابكر. (1421هـ/2000م). استثمار موارد الأوقاف (الأحباس). مجلة مجمع الفقه الإسلامي، تصدر عن مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي. (1) 12، 49-101.
- العيّاشي، الصادق فداد. (2001م). الوقف: مفهومه-شروطه-أنواعه. ورقة عمل مقدمة إلى مؤتمر الأوقاف الأول في المملكة العربية السعودية، جامعة أم القرى، شعبان 1422هـ.
- العيّاشي، الصادق فداد. (1425هـ/2004م). استثمار أموال الوقف. مجلة مجمع الفقه الإسلامي. تصدر عن مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي، (3) 15، 402-455.

Mohd Afendi Mat Rani, Huzaimah Ismail & Che Zuina Ismail. (2010). Penyewaan Tanah Wakaf dari Perspektif Hukum Syarak dan Amalannya di Malaysia. In Seminar Syariah dan Undang-Undang (pp. 233-344). Malaysia: Universiti Sains Islam Malaysia.

### المقابلات والحوار

- Roseli bin Yusof, Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu, Terengganu. Interview, 2 July 2013.
- Ruzaini binti Alias, Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu, Terengganu. Interview, 1 December 2015.
- Mohd Ridzuan bin Mohamad, Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu, Terengganu. Interview, 1 December 2015.
- Mohd Ridzuan bin Mohamad & Ruzaini binti Alias, Majlis Agama Islam dan Adat Melayu Terengganu, Terengganu. Interview, 1 September 2016.
- Rate of Leasing Waqf Property in the Views of the Jurists and its Application in the State Terengganu, Malaysia: A Critical Juristic Study
- Assoc. Prof. Dr. Abdul Bari bin Awang
- Dept. of Fiqh and Usul Fiqh, KIRKHS, IIUM
- Wan Nazihah binti W. Abd Razak
- Dept. of Fiqh and Usul Fiqh, KIRKHS, IIUM
- Dr. Amilah binti Awang Abd Rahman
- Dept. of Usuluddin and Comparative Religion, KIRKHS, IIUM



## **The Amount of Leasing *Waqf* As Viewed by Scholars of Islam and its Applications in Trengano, Malaysia: an Analytical Jurisprudential Study**

**Abdul Bari Awang**

**Wan Nazihah bint Wan Abdurrazzaq**

**Amilah Bint Abdurrahman Awang Jousah**

Kulliyyah of Islamic Revealed Knowledge and Human Sciences –  
International Islamic University Malaysia

Kuala Lumpur – Malaysia

### **Abstract:**

This study aims to discuss the issue of leasing charitable trusts (*waqf*) and their legal status in Shari'a, as leasing is one of the important methods of investment in *waqf* funds that has been applied in many countries around the world since ancient times. Leasing of *waqf* property is generally similar to the leasing of other properties but it needs additional provisions mainly to protect public interest. These provisions include: specifying the party in charge of the properties, the tenant, the leasing rate, the duration of the leasing contract and the way the contract ends. This study focuses on the issue of leasing rate as viewed by Islamic scholars. A case study in Terengganu, a state in Malaysia, was conducted. The methods employed are: the theoretical and analytical approach of relevant sources related to the topic. This study underscores the need for the *Mutawalli* to determine suitable rate in one particular locality. If he leases *waqf* properties far below the suitable rate and he is ignorant about that, he needs to pay the full amount, but if he knows about this matter, the contract shall be terminated and he needs to pay it.

**Keywords:** Leasing *waqf* properties, leasing rate, applied experience, *waqf* institution